A

MARIAM IBRAHIM

lwn.

MOHD NOOR HJ ZAIN & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
AZMEL MAAMOR H
[GUAMAN NO: S2-22-22-2000]
1 APRIL 2005

C ***KONTRAK:*** *Jual beli tanah - Kemungkiran - Gagal membayar harga belian - Sama ada harga belian dibayar kepada peguamcara sebagai stakeholder - Sama ada peguamcara tidak lagi boleh beramal dan bertindak sebagai stakeholder - Sama ada pindahmilik tak sah - Sama ada kontrak jual beli boleh ditamatkan*

D ***PERKATAAN & ISTILAH:*** *"Stakeholder" - Maksud - Sama ada peguambela dan peguamcara yang tidak lagi boleh beramal boleh bertindak sebagai stakeholder*

E Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang tanah di Mukim Rawang, Gombak, Selangor ('hartanah'). Pada 23 April 1998, plaintif menandatangani perjanjian untuk menjual hartanah kepada defendan pertama. Perjanjian jual beli disediakan oleh firma guaman Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners dan disaksikan oleh defendan kedua, seorang peguam di firma guaman tersebut. Plaintif kemudian menandatangani semua dokumen pindahmilik dan menyerahkan dokumen-dokumen
F tersebut kepada defendan kedua untuk dipegang sementara menunggu pembayaran baki harga belian oleh defendan pertama. Fakta bagaimanapun menunjukkan bahawa defendan kedua dan Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners telah berhenti beramal sebagai peguambela dan peguamcara sejak 15 Disember 1997, iaitu sebelum perjanjian jual beli
G dimeterai. Namun begitu, proses pindahmilik telah diteruskan dan berikutnya hartanah telah dipindahmilik kepada defendan pertama. Plaintif bagaimanapun gagal menerima keseluruhan harga belian dari defendan pertama atau defendan kedua, dan dengan itu telah memfail tindakan di sini memohon perisytiharan, antara lain, bahawa: (i) defendan pertama
H telah memungkiri perjanjian jual beli bertarikh 23 April 1998, berakibat plaintif berhak menamatkan perjanjian tersebut; (ii) pindahmilik hartanah kepada defendan pertama adalah tak sah dan defeasible di sisi undang-undang; (iii) defendan pertama hendaklah mengambil langkah-langkah untuk memindahmilik hartanah kembali kepada plaintif; dan (iv) wang
I pendahuluan sebanyak RM29,000 yang telah dibayar oleh defendan pertama adalah terlupus. Plaintif mendapat penghakiman ingkar terhadap defendan kedua, tetapi defendan pertama telah memasukkan pembelaan dan berhujah bahawa, selaras dengan peruntukan klausa 8 perjanjian jual

beli, beliau telah membayar baki harga belian melalui defendan kedua sebagai stakeholder, dan dengan itu pindahmilik hartanah kepadanya adalah sah dan mengikut lunas undang-undang. Antara isu penting yang berbangkit adalah sama ada seorang peguambela dan peguamcara atau firmanya yang tidak lagi boleh beramal secara sah sebagai peguambela dan peguamcara boleh bertindak sebagai stakeholder.

Diputuskan (membenarkan permohonan):

(1) Apa yang dimaksudkan dengan stakeholder adalah pihak ketiga yang dilantik oleh kedua pihak di dalam suatu perjanjian untuk memegang wang berkenaan perjanjian yang dimasuki sementara perjanjian tersebut disempurnakan dan pihak ketiga itu tidak boleh membuat pembayaran kepada mana-mana pihak di dalam kontrak tersebut tanpa persetujuan pihak yang satu lagi. (perenggan 13).

(2) Suatu perjanjian jual beli mesti dengan jelas dan secara khusus menyatakan bahawa suatu firma peguamcara atau seseorang yang lain yang dilantik oleh pihak-pihak yang berkontrak untuk bertindak sebagai stakeholder dan memegang wang yang diterima di dalam kapasiti tersebut sementara menanti perjanjian yang dimasuki itu disempurnakan sebelum membuat bayaran kepada pihak yang sepatutnya menerima wang yang diterima. (perenggan 18)

(3) Perjanjian jual beli tidak menyatakan dengan jelas bahawa Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners mahupun defendan 2 merupakan stakeholder yang dilantik oleh kedua-dua belah pihak bagi menerima segala bayaran berkenaan jual beli tersebut sementara menunggu penyempurnaan jual beli oleh defendan pertama. Dan perkataan stakeholder langsung tidak ditemui di dalam kl. 8 atau mana-mana klausa lain perjanjian jual beli. Maka, dalam keadaan perjanjian jual beli tidak jelas dan kabur berkenaan penerimaan wang oleh Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners, amatlah tidak wajar untuk dibuat anggapan bahawa firma guaman tersebut bertindak sebagai stakeholder kepada pihak-pihak. (perenggan 15, 17 & 19)

(4) Terdapat keterangan bahawa defendan pertama masih belum lagi menjelaskan baki harga belian kepada plaintif. Maka itu, defendan pertama telah melanggar dan memungkiri perjanjian jual beli yang dimasuki kerana gagal membayar baki harga belian dalam masa yang ditetapkan di bawah perjanjian jual beli dan ini memberi hak kepada plaintif untuk menamatkan perjanjian jual beli dan mendapat remedi yang dipohon (kecuali prayer 6 yang memohon defendan pertama membayar baki harga belian). (perenggan 20)

Kes-kes yang dirujuk:

Toh Theam Hock v. Kemajuan Perwira Management Corporation Sdn Bhd [1987] 2 CLJ 26; [1987] CLJ (Rep) 400 SC ***(dirujuk)***

Bagi pihak plaintif - S Murthi; T/n S Murthi & Assocs
Bagi pihak defendan 1 - Megat Abdul Munir (Aziz Azizam bersamanya); T/n Zain Megat & Murad

Dilaporkan oleh Rose Aziz

PENGHAKIMAN

Azmel Maamor H:

[1] Pada 13 Januari 2000, plaintif telah memfailkan tindakan ini melalui writ saman bersama-sama dengan pernyataan tuntutan (kandungan 1) terhadap defendan-defendan. Defendan 1 memfailkan memorandum kehadiran (kandungan 2A) dan seterusnya memfailkan pembelaan (kandungan 2) tetapi defendan 2 gagal memfailkan kehadiran di dalam masa yang diperuntukan. Pada 4 Oktober 2004, plaintif berjaya mendapat Penghakiman Ingkar Kehadiran terhadap defendan 2.

[2] Prayer-prayer yang dipohon oleh plaintif terhadap defendan-defendan sebagaimana yang tertera di perenggan 23 pernyataan tuntutannya ialah seperti berikut:

(1) Suatu deklarasi bahawa;

a. Defendan pertama telah memungkiri perjanjian jual beli bertarikh 23 April 1998 serta perjanjian sampingan dengan plaintif; dan

b. Selanjutnya perjanjian jual beli tersebut ditamatkan; dan

c. Pindahmilik hartanah tersebut kepada defendan pertama adalah "defeasible" dan diketepikan.

(2) Suatu perintah bahawa defendan pertama dalam tempoh dua minggu dari tarikh perintah mahkamah ini, menandatangani dan menyempurnakan semua dokumen-dokumen pindahmilik yang disediakan oleh peguamcara plaintif, untuk memindahmilik keseluruhan hartanah yang dikenali sebagai E.M.R. 3821 Lot No. 3166, Mukim Rawang, Daerah Gombak, Selangor kepada plaintif;

(3) Jika defendan gagal menandatangani atau menyempurnakan dokumen pindah milik hartanah yang dikenali sebagai E.M.R. 3821 Lot No. 3166, Mukim Rawang, Daerah Gombak, Selangor mengikut prayer(3) (sepatutnya prayer [2]) di atas, Penolong Kanan Pendaftar/Timbalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur diarahkan menandatangani dokumen-dokumen pindah milik tersebut bagi pihak defendan;

(4) Secara alternatif bahawa Pentadbir Tanah Daerah Gombak diarah agar daftar hakmilik tanah serta suratan hakmilik hartanah bagi hartanah yang dikenali sebagai E.M.R. 3821 Lot No 3166, Mukim Rawang, daerah Gombak, Selangor tersebut diperbetulkan dengan membatalkan nama defendan pertama sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut dan seterusnya digantikan dengan nama plaintif;

(5) Jika mana-mana prayer 2, 3 atau 4 dibenarkan oleh mahkamah yang mulia ini, wang pendahuluan sebanyak RM29,000 yang dibayar kepada plaintif oleh defendan pertama dilupuskan.

(6) Secara alternatif defendan pertama membayar baki harga belian sebanyak RM145,000 kepada plaintif;

(7) Kaveat persendirian yang didaftarkan sebagai No. 688/99 J.80 F.28 bertarikh 15 March 1999 yang dimasukkan oleh plaintif terhadap hartanah yang dikenali sebagai E.M.R. 3821 Lot No. 3166 Mukim Rawang, Daerah Gombak, Selangor ("hartanah tersebut") dilanjutkan untuk sehingga setelah diputuskan tuntutan dan tindakan ini atau untuk tempoh enam bulan dari tarikh perintah mahkamah yang mulia ini;

(8) Selanjutnya, defendan pertama dan kedua secara bersama dan berasingan membayar gantirugi kepada plaintif dan gantirugi yang dialami oleh plaintif ditaksirkan;

(9) Kos ditanggung oleh kedua-dua defendan;

(10) Kebebadan untuk memohon;

(11) Lain-lain relif yang difikirkan sesuai dan perlu oleh mahkamah yang mulia.

[3] Pada 24 November 2004 saya telah membenarkan tuntutan plaintif di prayer 1 hingga 9 kecuali prayer 6. Terkilan dengan keputusan tersebut, defendan 1 merayu ke Mahkamah Rayuan.

[4] Fakta-fakta yang tidak dipertikaikan berdasarkan fakta kes yang dipersetujui yang difailkan dan juga pliding kedua belah pihak boleh disimpulkan seperti berikut. Plaintif asalnya merupakan pemilik berdaftar hartanah yang dikenali sebagai E.M.R. 3821 Lot No. 3166, Mukim Rawang, Daerah Gombak, Negeri Selangor (hartanah tersebut). Hartanah tersebut mempunyai alamat pos No. 40, Jalan Setiabistari, Bukit Damansara, 50490 Kuala Lumpur. Melalui perjanjian jual beli bertarikh 23 April 1998, plaintif bersetuju untuk menjual dan defendan 1 bersetuju untuk membeli hartanah tersebut. Harga jualan yang dipersetujui pada mulanya sebanyak RM290,000. Kemudiannya plaintif dan defendan 1 menandatangi satu surat dan bersetuju harga jualan dinaikkan kepada

RM330,000. Surat tersebut sama tarikhnya dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli tersebut disediakan oleh firma Tetuan Yusof Shamsuddin & Partners.

[5] Defendan 1 di dalam pembelaannya mengakui peguamcara tersebut merupakan peguamcara yang mewakili beliau dan bukan peguamcara bersama. Perjanjian jual beli tersebut terdapat di muka surat 2 hingga 6 ikatan dokumen yang dipersetujui. Defendan 2 telah bertindakan sebagai saksi dan menandatangani perjanjian jual beli tersebut sebagai saksi dalam kapasiti sebagai seorang peguambela dan peguamcara.

[6] Plaintif di dalam Pernyataan Tuntutan Terpinda (Kandungan 19) mendakwa beliau telah dimaklumkan oleh Majlis Peguam Malaysia bahawa defendan 2 sebenarnya telah berhenti beramal sebagai peguambela dan peguamcara semenjak 15 Disember 1997 iaitu sebelum perjanjian jual beli tersebut dimasukki. Firma defendan 1 juga telah tidak lagi beroperasi sejak tarikh yang sama. Defendan 1 tidak memfailkan pembelaan terpinda untuk menafikan dakwaan tersebut. Di dalam keadaan tersebut, fakta yang didakwa oleh plaintif berkenaan kedudukan defendan 2 dan firmanya yang tidak boleh beramal sebagai peguambela dan peguamcara dianggap tidak dipertikaikan dan diakui oleh defendan 1.

[7] Berikutan dengan perjanjian jual beli tersebut, plaintif telah menandatangani kesemua dokumen pindah milik serta dokumen-dokumen yang lain yang berkaitan dengan pindah milik. Plaintif telah menyerahkan kesemua dokumen tersebut kepada defendan 2 untuk dipegang sementara menunggu pembayaran baki belian oleh defendan 1. Pada 9 Disember 1998 tanah tersebut telah didaftarkan di atas nama defendan 1.

[8] Fakta yang dipertikaikan adalah seperti berikut. Plaintif mendakwa beliau tidak menerima keseluruhan harga belian daripada defendan 1 mahupun defendan 2. Selanjutnya, plaintif mendakwa hartanah tersebut telah dipindahmilik kepada defendan 1 secara frod dengan bantuan defendan 2. Defendan 1 menafikan beliau gagal membayar baki harga belian. Defendan, seterusnya mendakwa beliau telah membuat bayaran baki harga belian melalui defendan 2 sebagai *stakeholder* yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Defendan selanjutnya mendakwa pindah milik tanah tersebut kepada namanya telah dibuat berasaskan nasihat dan tindakan yang diambil oleh defendan 2 di mana defendan 1 percaya berlandaskan peruntukan undang-undang.

[9] Defendan 1 semestinya bergantung kepada kl. 8 perjanjian jual beli di dalam mengetengahkan pembelaan bahawa bayaran pembayaran baki harga belian telah dijelaskan kepada plaintif melalui *stakeholder* dan dianggap telah dibayar kepada plaintif. Klausa 8 perjanjian jual beli memperuntukkan seperti berikut:

> Segala bayaran yang tersebut di atas hendaklah dibuat melalui Peguam tersebut dan penerimaan pembayaran oleh Peguam tersebut dianggap seperti diterima oleh mana-mana pihak yang berkenaan.

"Peguam tersebut" yang dimaksudkan oleh kl. 8 perjanjian jual beli itu ialah Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners, peguamcara yang menyediakan perjanjian jual beli dan juga merupakan peguamcara defendan 1. Klausa 3(a) perjanjian jual beli menyatakan seperti berikut:

> Penjual juga mengaku bahawa ia akan menyerahkan kepada TETUAN YUSOFF SHAMSUDDIN & PARTNERS (kemudian daripada ini disebut sebagai "Peguam tersebut") dokumen-dokumen yang berkaitan untuk maksud pindah milik Tanah tersebut dari Penjual kepada Pembeli untuk didaftarkan, Penjual hendaklah juga menandatangani Memorandum Pindah milik yang sah dan sempurna untuk didaftarkan.

[10] Kemungkiran terma perjanjian jual beli yang dikatakan dilakukan oleh defendan 1 berkisar kepada isu sama ada defendan 1 telah gagal menjelaskan baki harga beliau kepada plaintif. Kedua pihak bertikai berkenaan perkara tersebut. Defendan 1 mendakwa telah membuat bayaran baki harga belian kepada defendan 2 yang bertindak sebagai *stakeholder yang* telah dilantik oleh kedua belah pihak.

[11] Sebagai permulaan marilah kita menganggap dakwaan defendan 1 itu benar. Jika dakwaan defendan 1 itu benar, isu pertama yang perlu diputuskan oleh mahkamah ialah sama ada seorang peguambela dan peguamcara atau firmanya yang tidak lagi boleh beramal secara sah sebagai peguambela dan peguamcara boleh bertindakan sebagai *stakeholder.* Adakah undang-undang hanya membenarkan peguambela dan peguamcara yang layak beramal sahaja bertindak sebagai *stakeholder* dan mana-mana orang lain tidak boleh bertindak di dalam kapasiti tersebut.

[12] Rasanya elok diperturunkan kata-kata Hashim Yeop A Sani HMA (sebagaimana YAA Hakim Besar Malaya pada masa itu) semasa memberi penghakiman bagi Mahkamah Agong di dalam kes *Toh Theam Hock v. Kemajuan Perwira Management Corporation Sdn Bhd* [1987] 2 CLJ 26; [1987] CLJ (Rep) 400 SC untuk menjawab siapakah sebenarnya seorang *stakeholder:*

> What is in essence stakeholding? The word "stake" is in common parlance used to apply to any money to be disposed of in accordance with what may happen in future: and whoever is in possession of the money is often described as a stakeholder. The manner in which the money is to be disposed of depends on the terms on which it is held.
>
> In sale and purchase agreement cases the position is put clearly by *Lord Edmund-Davies in Sorrel v. Finc*h [1977] AC 728 who repeated what was sid in *Maloney v. Hardy* [1970] 216 EG 1582

A

> *The essence of stakeholding in vendor and purchaser cases is that a binding contract of sale has been entered into and the intending purchaser deposits with a third party a sum to be held pending completion; meanwhile the third party holding that deposit may part with it to neither contracting party without the consent of the other...* (penekanan ditambah)

B

> In any particular case of sale and purchase, whether a person receiving the deposit is to be considered as an agent for the vendor or for the purchaser or for both as principal or as trustee is a question of law depending on the circumstances of the transaction as a whole. The learned judge concluded that in this case the appellant received the deposit as agent for the respondents in a fiduciary capacity and therefore on general principles he would be accountable.

C

In *Burt v. Claude Cousins & Co Ltd* [1971] 2 QB 426 Lord Denning MR in his dissenting judgment explained the liability of an estate agent or solicitor receiving a deposit as a stakeholder which statement of the law was accepted by the House of Lords in *Sorrell v. Finch* [1977] AC 728. He said:

D

> If an estate agent or solicitor, being duly authorised in that behalf, receives a deposit "as stakeholder", he is under a duty to hold it in medio pending the outcome of a future event. He does not hold it as agent for the vendor, nor as agent for the purchaser. He holds it as trustee for both to await the event: see *Skinne R v. Trustee of Property of Reed* ([1967] 2 All ER 1286 at 1289), per Cross J. Until the event is known, it is his duty to keep it in his own hands; or to put it on deposit at the bank; in which case he is entitled to keep for himself any interest that accrues to it; see *Harington v. Hoggart* ([1830] 1 B & Ad 577). If the purchaser should become entitled to the return of his deposit, he must due the estate agent or solicitor for it: see *Eltham v. Kingsman* ([1818] 1 B & Ad 683) and *Hampden v. Walsh* ([1876] 1 QBD 189). He cannot sue the vendor, because the vendor has never received it, or become entitled to receive it.

E

F

G

Pennycuick VC in *Potters v. Loppert* [1973] 1 All ER 658 at p 661 considered the law in relation to contract deposits. Where money is placed in medio in the hands of a third party to await an event as between two other parties the third party receives that property as trustee and that the property and the investments for the time being representing it represent his trust estate. Certainly the money may be paid to the third party as trustee, but equally it may be paid to him as principal on a contractual or quasi-contractual obligation to pay the like sum to one or other of the parties according to ihe event. *It must depend on the intention of the parties, to be derived from all the circumstances, including any written documents, in which capacity the third party receives the money.* (penekanan ditambah)

H

I

[13] Apa yang dimaksudkan dengan *stakeholder* ialah pihak ketiga yang dilantik oleh kedua pihak di dalam suatu perjanjian untuk memegang wang berkenaan perjanjian yang dimasukki sementara perjanjian tersebut disempurnakan dan pihak ketiga itu tidak boleh membuat bayaran kepada mana-mana pihak di dalam kontrak tersebut tanpa persetujuan pihak yang satu lagi. Oleh itu, mana-mana pihak ketiga boleh menjadi *stakeholder* asalkan orang tersebut dilantik oleh pihak-pihak yang berkontrak di dalam kapasiti demikian. Walaupun, defendan 2 atau firmanya tidak boleh beramal sebagai peguambela dan peguamcara secara sah, beliau masih boleh bertindak sebagai *stakeholder* jika dibenarkan dan dilantik untuk memegang kapasiti tersebut oleh plaintif dan defendan 1. Oleh itu, perlu dikaji seterusnya sama ada defendan 2 telah dilantik sebagai *stakeholder* oleh plaintif dan defendan 1 dan memegang wang yang dibayar sebagai amanah dalam kapasiti *stakeholder* sementara penyempurnaan perjanjian jual beli.

[14] Seperti yang saya katakan di atas, defendan 1 bergantung sepenuhnya kepada kl. 8 perjanjian jual beli untuk menyokong dakwaannya defendan 2 merupakan *stakeholder yang* dilantik dan dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Di dalam keadaan tersebut, pentafsiran kepada kl. 8 perjanjian jual beli menjadi isu utama di dalam menyelesaikan tindakan ini. Memandangkan isu ini akan dapat menyelesaikan tuntutan plaintif terhadap defendan 1, saya telah mengarahkan pihak-pihak berhujah berkenaan dengan isu awalan sama ada defendan 2 merupakan *stakeholder* yang dilantik di bawah perjanjian jual beli yang telah dimasukki.

[15] Klausa 8 perjanjian jual beli tidak menyatakan dengan jelas bahawa Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners mahupun defendan 2 merupakan *stakeholder* yang dilantik oleh kedua-dua belah pihak bagi menerima segala bayaran berkenaan perjanjian jual beli tersebut sementara menunggu penyempurnaan perjanjian jual beli oleh defendan 1.

[16] Apa yang tidak dipertikaikan ialah Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners ialah peguamcara yang bertindak untuk defendan 1 sahaja dan plaintif tidak diwakili oleh mana-mana peguamcara di dalam perjanjian tersebut. Oleh kerana plaintif tidak diwakili peguamcara maka mesti ada persetujuan yang jelas dan nyata di dalam perjanjian jual beli tersebut bahawa defendan 2 atau firma Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners telah dilantik sebagai *stakeholder* yang dipersetujui bersama.

[17] Perkataan *stakeholder* tidak ditemui langsung di dalam Klausa 8 tersebut atau mana-mana klausa lain di dalam perjanjian jual beli yang dimasukki di antara plaintif dan defendan 1. Apa yang pasti dan boleh dilihat dengan nyata ialah kl. 8 perjanjian jual beli tersebut diselubungi kekaburan dan tidak jelas kedudukannya berkenaan penerimaan wang oleh firma peguamcara Tetuan Yusoff Shamsuddin & Partners tersebut.

A **[18]** Pada saya, suatu perjanjian jual beli mesti dengan jelas dan secara khusus menyatakan bahawa suatu firma peguamcara atau seseorang yang lain dilantik oleh pihak-pihak yang berkontrak untuk bertindak sebagai *stakeholder* dan memegang wang yang diterima di dalam kapasiti tersebut sementara menanti perjanjian yang dimasukki itu disempurnakan sebelum
B membuat bayaran kepada pihak yang sepatutnya menerima wang yang diterima.

[19] Di dalam keadaan kl. 8 perjanjian jual beli tidak jelas dan kabur amatlah tidak wajar untuk dibuat anggapan bahawa firma peguamcara tersebut bertindak sebagai *stakeholder* dan memegang segala wang yang
C dibayar dalam kapasiti sedemikian. Adalah menjadi prinsip undang-undang yang mantap bahawa mahkamah tidak boleh membuat suatu penetapan fakta berdasarkan anggapan dengan bersandarkan di atas fakta lain yang juga terbit daripada anggapan.

D **[20]** Berdasarkan kepada keadaan yang dibincangkan di atas saya memutuskan terdapat keterangan bahawa defendan 1 masih belum lagi menjelaskan baki harga belian kepada plaintif. Di dalam keadaan tersebut, tidak dapat tidak, saya harus membuat penetapan fakta dan memutuskan bahawa defendan 1 telah melanggar dan memungkiri perjanjian jual beli
E yang dimasukki dengan gagal membuat bayaran baki harga belian di dalam masa yang ditetapkan di bawah perjanjian jual beli dan ini memberi hak kepada plaintif untuk menamatkan perjanjian jual beli. Selaras dengan itu, saya membenarkan tuntutan plaintif sebagaimana prayer-prayer yang dipohon di dalam pernyataan tuntutan kecuali prayer (6).

F

G

H

I